



# ÅRSREDOVISNING 2013

---

FALKÖPINGS HYRESBOSTÄDER AB





# ÅRSREDOVISNING

---

## FALKÖPINGS HYRESBOSTÄDER AB

55 61 96-6275

---

Falköpings Hyresbostäder AB är ett av kommunen helägt bostadsföretag vars uppgift är att medverka till en god bostadsförsörjning och erbjuda bra bostäder till lägsta

möjliga kostnad inom kommunen. Bolaget skall vara ekonomiskt självbärande. Dotterbolaget Fastighets AB Mösseberg hyr ut industrilokaler.

# ÄNNU ETT ÅR AV ENTUSIASM OCH FÖRÄNDRING

---

VD HAR ORDET

---

*Invigning och inarbetning av nya kontoret, invigning av punkthuset Midgård med bostadsminister på plats, flera nya bostäder och lokaler, projektstart för nya verksamhetssystem...*

*Året har återigen varit fantastiskt händelserikt och utvecklande för vårt företag.*

Kanske är det en stor risk för att bli tjugig i rubriksättningen men entusiasmen och förändringarna duggar tätt i vårt bolag och det är tillfredsställande att ha denna rubrik år efter år så länge den stämmer in på verksamheten.

2013 var vårt första år i våra nya lokaler. Möjligheten att få bygga om en kyrka till kontor är inte alla förunnat och när vi nu bott in oss i lokalerna så kan vi konstatera att vi lyckats mycket bra att utforma en lokal, optimal för vår verksamhet. Att vi lyckats så bra är mycket arkitektens förtjänst men största äran skall ges till personalen som lagt stor energi på att verka fram ett arbetssätt och planlösning som visat sig perfekt.

På byggfronten kan vi konstatera att Skanska under året färdigställt den fastighet på kv. Midgård som vi köpt. Bygget var klart att överlämna till oss 1 oktober och den 14 oktober var det dags för invigning med pompa och ståt. Vid detta tillfälle hade redan en stor del av hyresgästerna flyttat in i sina lägenheter och givetvis var både hyresgäster, entreprenörer och berörda konsulter inbjudna att tillsammans med styrelse och kommunrepresentanter fira dagen. Invigningsstälare var kommunalrådet Ulf Eriksson, vår ordförande, Dan Hovskär, Skanskas vice VD Håkan Stenström och O'learys grundare Jonas Reinholdsson. En skara mycket prominenta gäster men pricken över i:et var nog ändå att bostadsminister



Stefan Attefall valt att komma till oss för att tala och inviga huset. Han berömde fastigheten och de inblandade och menade att Falköping, procentuellt till invånarantalet, verkligen tagit sitt ansvar för att motverka bostadsbristen. För underhållningen stod Falköpings Trumkår och efter invigningen bjöds alla gäster in till premiärlunch på O'learys.

Björktuna, etapp 2, var klar vid årets ingång och under januari började hyresgästerna att flytta in. Ett lyckat projekt där vi idag kan se att alla lägenheterna är uthyrda. Under de första månaderna så färdigställdes också 5 lägenheter i kv. Yxan 2, samma fastighet dit vi själva hade flyttat några månader tidigare. Vår egen kontorsflytt innebar också att vi

kunde återskapa 4 lägenheter med bästa läge i centrum. Dessa var som väntat lätt att hyra ut.

Då Vuxenskolan också flyttat in i vår fastighet, Yxan 2, så blev det 2 nya lägenheter lediga i deras f.d. fastighet som vi inköpt. Dessa lägenheter är nu återställda och uthyrda.

Sammanlagt innebär detta att vi under året nytillfört 53 nya bostäder i kommunen.

Vi har tidigare arbetat med att ta fram Vision, Affärsidé och Handlingsplan för bolaget. Vi har ett mycket bra kundnöjdhetsindex vilket det gäller att leva upp till. Därför har vi under året jobbat vidare med att utveckla och fördjupa våra områdesanpassade handlingsplaner. Bl.a. så hade vi två



Visionsdagar i Ulricehamn där hela personalen engagerade sig djupt i förbättringsarbetet. Styrelsen har tagit på sig ett fadderansvar för våra olika områden och har ägnat tid åt att lära känna sina resp. områden och dess personal. Allt för att ytterligare stärka banden mellan styrelse och verksamhet.

En ny företeelse i Falköping är Connect som jobbar med integration i boendet och skolorna. Där har vi varit aktiva och bidrar såväl som med information som med ekonomiskt stöd till deras verksamhet.

Vi har den stora förmånen att ha en mycket bra och lojal personal som troget arbetar kvar i företaget. Det är då lite ledsamt när folk väljer att lämna oss och i år har två anställda valt att gå i pension. Tack Marita Einarsson och Ingemar Andersson för goda prestationer.

Å andra sidan så är det trevligt att få rekrytera nya förmågor och i år kan vi välkomna 2 mycket positiva tillskott, ekonomichef Helena Sonesson och fastighetsskötaren Peter

Floryd. Helena har en imponerande bakgrund och jag ser redan att hon blir en stöttepelare i företaget. Peter har tidigare sommarjobbat hos oss flera år och gjort ett så bra jobb att vi nu vill ha honom på heltid.

Vi har också under året projektanställt Hanna Hjelm för att projektleda introduktionen av vårt nya fastighetssystem som kommer att bli hjärtat i verksamheten. Hon har tidigare gjort sin skolpraktik hos oss och visat sig vara en stor tillgång.

Ett år går fort och jag kan återigen se tillbaks på ett år av mycket arbete men ännu mer glädje. Jag vill passa på att tacka vår fantastiska personal för ett riktigt gott arbete och för det engagemang Ni visar för företaget. Utan Er vore vi inget! Jag vill också tacka styrelsen som visar stort engagemang i företaget.

**Anders Johansson**  
**VD Falköpings Hyresbostäder AB**

## ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolaget ägs till 100% av Falköpings kommun, org nr 212000-1744

## STYRELSE

### Ledamöter

Dan Hovskär, ordförande  
Ed Kahrs, vice ordförande  
Conny Johansson  
Inga-Lill Bergsten  
Ingegerd Darius-Reinholdsson  
Carl-Erik Skårman  
Conny Runesson

### Ersättare

Michael Kristiansson  
Sture Olsson  
Per-Anders Larsson  
Arne Ålebring  
Bengt Lundkvist  
Ingrid A Jarlsson  
Hillevi Wallgren

## ARBETSTAGARREPRESENTANTER

### Ledamöter

Jan-Olof Fridolfsson  
Elisabeth Modig

### Ersättare

Göran Krantz  
Anders Johansson

## REVISORER

### Ordinarie

Anders Öhling, auktoriserad revisor  
Kerstin Allestam, lekmannarevisor  
Anne-Marie Sahlström, lekmannarevisor

### Ersättare

Gunnar Johanson, lekmannarevisor  
Kjell Edvardsson, lekmannarevisor

## Firmatecknare

Bolagets firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av Dan Hovskär, Ed Kahrs, Conny Johansson, Inga-Lill Bergsten, Ingegerd Darius-Reinholdsson, Carl-Erik Skårman, Conny Runesson samt verkställande direktören Anders Johansson, två i förening.

## Verkställande direktör

Anders Johansson är bolagets verkställande direktör.

## Organisationsanslutning

Bolaget är medlemmar i SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag), Fastigo (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation), och HBV (Husbyggnadsvaror HBV förening u p a).

Årsstämma hölls den 23 april 2014. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit fem stycken protokollförda sammanträden.

*”Antalet helnöjda kunder var 63% vilket kan jämföras med riksgenomsnittets 38%”*

Anders Johansson, VD







# BERÄTTELSEN

---

STYRELSEN OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN FÖR **FALKÖPINGS HYRESBOSTÄDER AB**, ORGANISATIONSNUMMER **556196-6275**, FÅR HÄRMED AVGE ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET **2013**. HÄR FÖLJER ETT UTDRAG:

---

Falköpings Hyresbostäder AB är ett allmännyttigt bostadsbolag med uppgift att medverka till en god bostadsförsörjning och erbjuda bra, sunda och prisvärda bostäder inom Falköpings kommun. Verksamheten drivs enligt affärsmässiga principer. Dotterbolaget, Fastighetsaktiebolaget Mösseberg, är ett industrilokalbolag.

Bostadsbeståndet i moderbolaget Falköpings Hyresbostäder AB omfattar totalt 1 879 lägenheter i centralorten samt i sju av kommunens tätorter med total bostadsyta 119 143 kvm. Av det förvaltade beståndet utgör 181 lägenheter service- och gruppboenden.

Lokalerna i moderbolaget (93 st) avser främst lokaler i service- och gruppboenden, en restaurangverksamhet samt smålokaler i bostadsfastigheterna. Den totala ytan uppgår till 10 858 kvm. Dotterbolaget Fastighets AB Mösseberg äger

industrilokaler i Falköping och Floby med totalt 21 641 kvm lokalyta. Byggnationer och förvärv färdigställda vid förra årsskiftet har tagits i bruk och utvecklats vidare under år 2013.

Bolaget tillhandahåller också 582 garage och 666 parkeringsplatser.

Under året har företaget förvärvat fastigheten Midgård 1 av Skanska Mark & Exploatering AB. Fastigheten är bebyggd med nytt flerfamiljshus med 35 lägenheter och en restaurang. Tillträde var 1 oktober 2013 och per bokslutsdagen är endast en lägenhet outhyrd.

Inflyttning har också skett i lägenheter i fastigheten Yxan 2 (Missionskyrkan), Vagnmakaren (vårt förra kontor som gjorts om till lägenheter), Björktuna etapp 2 i Stenstorp samt Ranten 1:14 (S:t Göran).



## HYRESMARKNADEN

Under 2013 har efterfrågan på boende inom bolagets fastigheter varit fortsatt god. Totalt utgjorde vakanserna vid årsskiftet 0,8% (1,4 %) av totala beståndet – varav för Falköpings del 0,3% (0,8%) och övriga orter 2,2% (2,9%). Efterfrågan på större lägenheter är betydligt större än utbudet av lediga lägenheter.

Hyresmarknaden har nu varit stabil i flera år. Trots tillkomsten av nya lägenheter har vakanssiffrorna fortsatt att sjunka. Detta gör att bolaget kan känna tillförsikt inför framtiden och planera för fler bostäder.

Ett avtal har träffats med Hyresgästföreningen om hyrorna för 2014. Överenskommelsen innebär att hyrorna höjts med +1,47 % från och med den 1 februari 2014. Det gällande boinflytande- och fritidsavtalet har tecknats om. Boinflytandekommittén har träffats två gånger för gemensamma överläggningar. Ett antal bomöten med medverkan från bolaget har hållits i olika bostadsområden.

Även uthyrningen av industrilokaler har varit mycket god under året. Fastigheten vid Verkstadsgatan 4-10 har varit fullt uthyrd under hela året vilket också gäller Warodells väg 2 samt under år 2012 förvärvade Dotorp 6:28. Fastigheten i Floby, Domkraften 7, är i sin helhet uthyrd till Volvo Personvagnar AB samt Räddningstjänsten.

## BYGGNADSVVERKSAMHET

På fastigheten kv. Midgård har ett punkthus med åtta våningar uppförts på den tidigare hotelltomten. Bolaget har förvärvat fastigheten och byggnaden med 35 lägenheter och restaurang i gatuplan med tillträde 1 oktober 2013.

I januari skedde inflyttning i de nyproducerade 7 st. lägenheterna på Björktuna, etapp 2.

Vi har under början av året också färdigställt lägenhetsdelen, 5 st. lägenheter, på kv. Yxan 2 återställt vårt gamla kontor på kv. Vagnmakaren till 4 st. lägenheter samt byggt om Vuxenskolans f.d. lokaler på Ranten 1:14 (S:t Göran) till 2 nya lägenheter.

## UNDERHÅLL

Planerat underhåll genomförs fortlöpande inom bolagens fastigheter. Underhållsplan för de närmaste tre åren revideras och uppdateras rullande varje år.

Mellan Hyresgästföreningen och bolaget finns ett avtal om hyresgäststyrt lägenhets-underhåll (HLU) med fastlagda underhållsintervaller för olika åtgärder inom lägenheter. HLU har för sextonde året tillämpats under 2013. Erfarenheterna har varit positiva – eftersom detta system gynnar de hyresgäster som sköter sin lägenhet väl och bor kvar länge.

Under året har övervägande delen av de planerade underhållsarbetena utförts enligt plan. Bland de större av dessa kan nämnas – avloppsrenoveringar på kv. Tröskan och Bergsliden, ny tvättstuga på Fabrikören, ombyggnader av hissar på Bergsliden och Vilskegården, Omläggning av tak på Vilskegården och Alvared 4:120 i Åsarp, installation av ventilation i Amaranten, Stenstorp samt mycket utvändigt målning. Vi har också återställt 2 gamla lägenheter på Ranten 2:14 som varit kurslokaler för Studiegården S:t Göran.

Därutöver har oförutsett och löpande underhåll i lägenheter varit i normal omfattning.

Målningsarbeten och golvarbeten utförs löpande på upphandlad årsentreprenad (å-pris tillämpas). Vid större arbeten som inte ingår i löpande lägenhetsunderhåll inforas offert från flera anbudsgivare.



## PERSONAL OCH ORGANISATION

Under verksamhetsåret har antalet anställda uppgått till 27 personer – 21 män och 6 kvinnor. Av dessa arbetar tio personer på kontoret och övriga anställda är fastighetsskötare som arbetar inom sina respektive bostadsområden. Personalomsättningen är i princip obefintlig förutom pensioneringar.

Falköpings Hyresbostäder AB handhar reparationer, fastighetsskötsel samt visst underhåll av Fastighets AB Mössebergs fastigheter. Dessa tjänster samt administrations-tjänster faktureras till dotterbolaget. Bolaget säljer även fastighetsskötsel externt, total fakturering 2013 uppgår till 462 tkr.

Vi har valt att bibehålla och satsa på våra områdeskontor för att uppnå en god närhet och kontakt mellan hyresgäster och medarbetare. Det visionsarbete som påbörjades år 2012 utvecklas och uppdateras löpande. De handlingsplaner som

upprättats för olika områden följs löpande och vår affärsidé har brutits ned i punkter som löpande utvärderas.

Under året har vi arbetat hårt med det systematiska arbetsmiljöarbetet. Vi har anslutit oss till Anticimex webbaserade system där vi samlar allt från regelverk, policys samt protokoll från arbetsmiljöronder. På detta sätt är materialet tillgängligt för alla områdeskontor. Arbetsmiljöronder har genomförts på samtliga områden tillsammans med områdesansvarig, skyddsombud och arbetsmiljöansvarig på kontoret. Handlingsplaner har upprättats för de brister som framkommit.

Utvecklingssamtal har genomförts med samtlig personal.

## EKONOMI

Bolagets resultat för räkenskapsåret 2013 uppgår till 2 553 tkr (3 814 tkr). Koncernens resultat för räkenskapsåret 2013 uppgår till 2 115 tkr (3 702 tkr).

## RESULTAT OCH STÄLLNING (TKR)

<b>Bolaget</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>Koncernen</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Rörelsens intäkter	113 837	109 082	105 817	Rörelsens intäkter	121 652	114 601	110 781
Resultat efter skatt	2 553	3 814	4 422	Resultat efter skatt	2 115	3 702	4 995
Balansomslutning	544 009	517 479	488 499	Balansomslutning	557 798	529 398	498 580
Soliditet %	12,0	12,4	12,5	Soliditet %	13,7	13,9	14,0
Avkastning på eget kapital %	3,2	5,0	8,1	Avkastning på eget kapital %	5,2	5,7	9,9
Medelantal anställda	27	26	26	Medelantal anställda	27	26	26

# MIDGÅRD





Uthyrningsgraden har under året varit god med mycket få vakanser. Hyresbortfallet för outhyrda lägenheter och lokaler i relation till totala teoretiska hyresintäkten utgör 1,6 % (2,1 %).

Koncernens skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas bokförda värden uppgår till 87,4 % (94,2 %). Totala lånestocken per 31 december uppgick till 453 519 tkr (419 128 tkr) och genomsnittsräntan i lånestocken vid årets slut redovisas till 2,69 % (2,95 %).

## MILJÖ

Miljöarbetet fortgår löpande inom bolaget.

- Källsorteringen inom bostadsområdena i Falköping är mycket väl utbyggd.
- Alla fastigheter i Falköping, Floby och Stenstorp är anslutna till fjärrvärme som eldas med i huvudsak flis och briketter. Fjärrvärmeleverantören FEAB uppfyller kraven för "Bra miljöval".
- Fastigheterna i Vartofta, Slutarp, Kinnarp och Åsarp betjänas av bergvärmeanläggning. Detta innebär att samtliga av bolagets fastigheter numera har annan huvuduppvärmning än olja.
- Samtliga fastigheter är godkända i den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK).
- Bolaget kommer 2014 att ha stort fokus på radonåtgärder. 2020 skall alla fastigheter uppfylla gränsvärdet 200 Bq vilket vi har målsättningen att klara långt tidigare.
- Kontroll av utgående varmvattentemperatur utförs två gånger per år inom samtliga fastigheter för att undvika risk för legionellbakterier.
- Då vi i våras blev av med en bil på kontoret ersatte vi denna med 2 cyklar som flitigt används för tjänsteresor inom närområdet från kontoret.
- Under hösten har vi anslutit oss till allmännyttans energispar kampanj (SABO)



## RISKFAKTORER

Vår låneportfölj består av lån med olika löptider och fördelning från olika kreditgivare. För att få en stabil räntekostnadsutveckling strävar vi efter balans mellan lång räntebindningstid som ger stabilitet och en kortare som kan ge den lägsta räntekostnaden.

Nybyggnation och större ombyggnader startas ej förrän finansiering säkerställts.

Bolagets fastställda rutiner för kreditriskhantering har fungerat mycket väl och bolagets kreditförluster får därför betecknas som försumbara i förhållande till omsättningen.

I vårt bestånd har vi ett antal hyresgäster som invandrat från krigshärjade länder. Även om vi önskar fred i världen så utgör detta ändå en viss risk för variationer i vakansgrad då flera hyresgäster då får möjlighet att återvända till sina släktingar i hemlandet. Överlag är hyresmarknaden givetvis en riskfaktor i en stad av Falköpings storlek.

Förändringar i lagstiftningen för fastigheter kan få en stor betydelse för bolagets möjligheter och/eller skyldigheter att investera eller utföra olika åtgärder på fastigheterna.

## FRAMTIDA UTVECKLING

Falköpings kommun är en av de få kommuner i gamla Skaraborg som har en positiv befolkningsutveckling. Med vårt läge utmed stambanan med c:a en timmes restid till Göteborg och lite drygt två timmars restid till Stockholm så tror vi att Falköping fortsatt kommer att vara en stark bostadsort. Utöver goda kommunikationer så har kommunen ett mycket väl utbyggt föreningsliv med mycket goda anläggningar för idrotts- och fritidsverksamhet samt bra skolor och barnomsorg. Detta borgar för att vi som bostadsbolag kan se framtiden positiv och med försiktighet delta i utbyggnaden av kommunen.

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	33 006 054 kronor
årets vinst	2 552 552 kronor

disponeras så att

utdelning sker till ägaren med	138 460 kronor
i ny räkning överförs	35 420 146 kronor

# VISION OCH AFFÄRSIDÉ

## VÅR VISION:

**Framtidens boende – Ditt bästa val!**

## VÅR AFFÄRSIDÉ:

**Vi ger Dig kvalitet och omtanke för ett tryggt boende.**

**Med vårt unika läge i kulturbygd och med bästa kommunikationsläge vill vi vara Nordens bästa hyresvärd för dig!**

## KVALITET OCH OMTANKE INNEBÄR FÖR OSS ATT:

- Leverera hemkänsla och trivsel – Du kan själv påverka Ditt boende
- Erbjuder ett varierat boende – Du kan välja läge och utformning
- Vi ger Dig en serviceinriktad och kompetent personal – nära Dig
- Visa omsorg om miljön – vi gör skillnad för Din framtid.
- Tillgänglighet och kunddialog – med modern teknik när Du oss enkelt
- Ge liv åt gården – ge Dig grönska och en trivsam utemiljö
- God ekonomi stärker vårt företag – ger oss möjlighet att utveckla boendet för Ditt bästa

## VÅR HANDLINGSPLAN:

### 1. Leverera hemkänsla och trivsel

- Vi erbjuder HLU, Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll, där du som hyresgäst själv kan påverka standarden i din lägenhet.
- För att ge hyresgästen ett gott intryck redan vid första

anblicken ska vi hålla gårdar och trapphus rena och snygga (enhetlig standard i beståndet, periodiska genomgångar).

- Vår personal skall vara tillmötesgående och återkoppla snarast till hyresgästerna.
- Vi vill inom en rimlig framtid, även kunna erbjuda fler tjänster som hyresgästerna efterfrågar (t.ex. enklare installation av tvättmaskin, eldragningar, bortforsling av material osv). En prissatt lista tas fram med lämpliga tjänster att utföra.
- Vi har samarbetsavtal för följande "RUT-tjänster" samt andra hyresgästpassade rabatter. Förslag på samarbetsavtal tas fram, t.ex städning (LIVEK, MG-städ), tvätthall (OK) ("Bonuskort" + rabatter hemsidan)

### 2. Erbjuder ett varierat boende

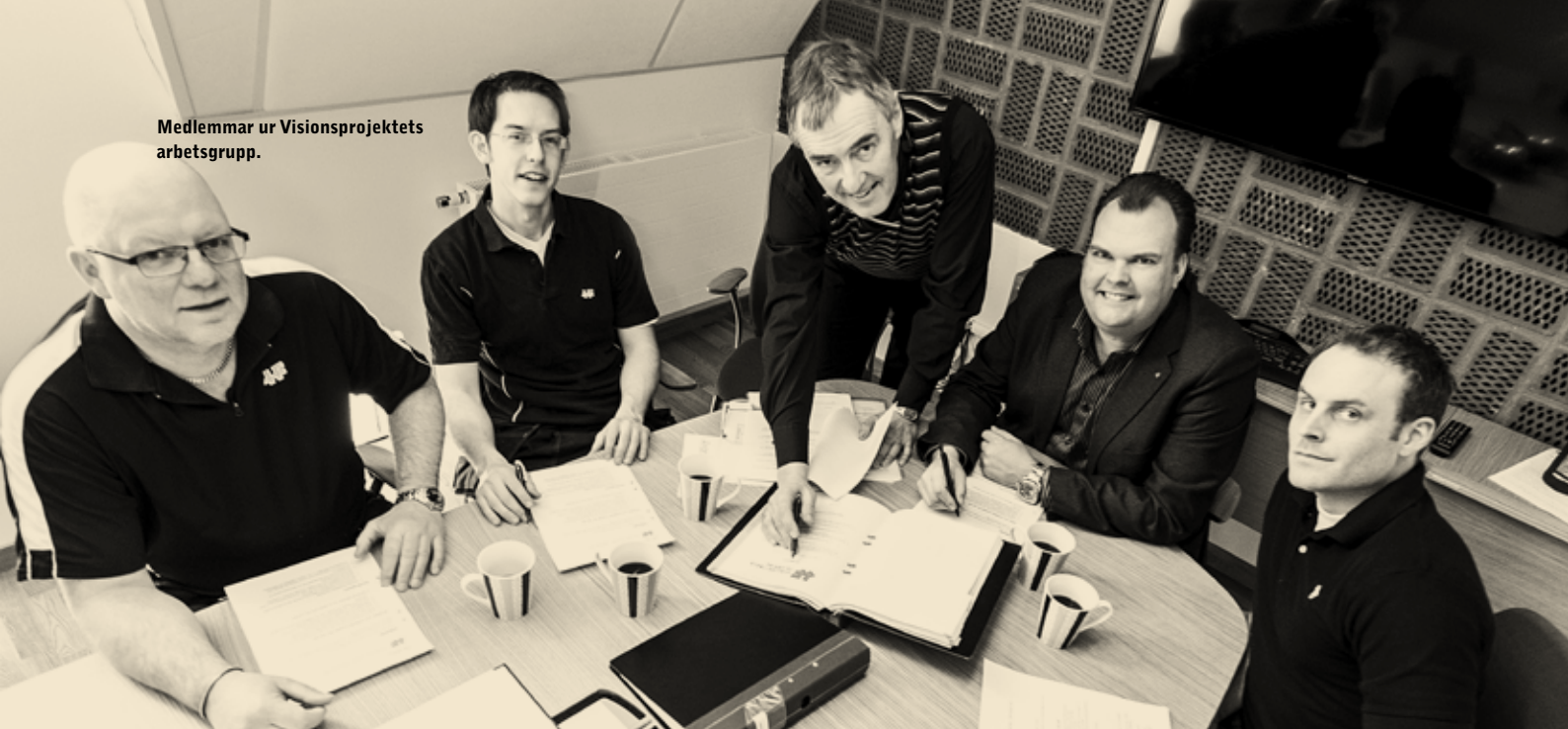
- Vi erbjuder ett integrerat boende i vårt bestånd
- Vi erbjuder boenden i såväl Falköping som övriga kommuner.
- Vi producerar nya boenden med hög tillgänglighet.
- Vi erbjuder rabatterat boende för unga och studerande.
- Vi erbjuder såväl nybyggda som äldre bostäder.
- Vi erbjuder varierat utbud av boendeformer t.ex. 55+-boende, Trygghetsboende.

### 3. Vi ger Dig en serviceinriktad och kompetent personal

- En kontinuerlig utbildning av personal garanterar ett gott kunnande.
- Vi satsar på spetskompetens som kommer alla bostadsområden till gagn.



Medlemmar ur Visionsprojektets arbetsgrupp.



- Vår personal skall vara försedda med de senaste tekniska hjälpmedlen.
- Vi vill alltid ge hyresgästen ett bra bemötande. Vår personal – din trygghet!
- Vi har en ambition att vara en av Falköpings bästa arbetsplatser

#### **4. Visa omsorg om miljön**

- Vi vill satsa på en miljödiplomerad utbildning för all personal.
- Alla nya fordon och maskiner skall vara miljöklassade.
- Alla fossila bränslen skall avvecklas i våra fastigheter.
- Vi vill övergå till energisnål belysning.
- Fortlöpande systematisk energigenomgång av alla fastigheter.
- Ny miljöteknik i alla nya fastigheter.
- All el som köps skall vara "Grön el".
- Egenproducerad vindkraftsel.
- Utöka hyresgästernas miljömedvetenhet.

#### **5. Tillgänglighet och kunddialog**

- Utveckla hemsidan för att underlätta information och

kommunikation med hyresgästerna.

- Vi erbjuder fler alternativ för felanmälan
- Större möjligheter för visning och besiktning utanför normal arbetstid.
- Tillgänglighetsanpassa våra fastigheter i så stor utsträckning som möjligt.
- Vi genomför kontinuerligt kundenkäter.

#### **6. Ge liv åt gården**

- Ha en fastighetsskötare med trädgårdskompetens.
- Utöka möjligheter till utomhusaktiviteter. (t.ex. lek-, boll-, grillplatser)
- Fortlöpande underhålls-/utvecklingsplaner av våra gårdar.
- Öka tryggheten genom bl.a bra belysning.
- Förhindra obehörig bilåkning på gårdarna.

#### **7. God ekonomi stärker vårt företag**

- Vi eftersträvar högst 1 - 2% vakansgrad i lägenhetsbeståndet.
- Minska omflyttningarna inom lägenhetsbeståndet.
- Långsiktigt ekonomiskt medvetande i hela företaget
- Fortsatt minskad energiförbrukning är bra för både ekonomi och miljö.



# SIFFRORNA

---

**RESULTATRÄKNING, BALANSRÄKNING,  
KASSAFLÖDESANALYS, TILLÄGGSUPPLYSNINGAR,  
FEMÅRSÖVERSIKT, REVISIONSBERÄTTELSE,  
GRANSKNINGSRAPPORT, FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION.**

---

# RESULTATRÄKNING

Verksamhetsåret 2013.01.01-2013.12.31	Not	Koncern		Moderbolag	
		2013	2012	2013	2012
<b>Rörelsens intäkter</b>					
Hysesintäkter	1	120 008	112 860	111 731	106 880
Övriga rörelseintäkter	2,3	1 644	1 742	2 106	2 202
		<b>121 652</b>	<b>114 601</b>	<b>113 837</b>	<b>109 082</b>
<b>Fastighetskostnader</b>					
Drift- och underhållskostnader	4	-55 659	-58 999	-53 915	-57 246
Fastighetsskatt		-1 808	-1 619	-1 664	-1 494
Övriga externa kostnader	5	-6 317	-5 513	-5 919	-5 410
Personalkostnader	6	-17 485	-16 447	-17 485	-16 326
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-23 301	-16 177	-21 116	-14 667
Jämförelsestörande poster	7	0	1 308	0	1 308
		<b>-104 570</b>	<b>-97 446</b>	<b>-100 099</b>	<b>-93 835</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>17 081</b>	<b>17 155</b>	<b>13 738</b>	<b>15 246</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	465	582	1 935	1 535
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 621	-13 657	-13 621	-13 657
		<b>-13 156</b>	<b>-13 076</b>	<b>-11 686</b>	<b>-12 122</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 925</b>	<b>4 079</b>	<b>2 052</b>	<b>3 124</b>
Bokslutsdispositioner				2 417	1 100
Skatt på årets resultat	10	-1 810	-377	-1 916	-409
<b>Årets resultat</b>		<b>2 115</b>	<b>3 702</b>	<b>2 553</b>	<b>3 814</b>

# BALANSRÄKNING

	Not	Koncern		Moderbolag	
		2013	2012	2013	2012
<b>Tillgångar 2013.12.31</b>					
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>					
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>					
Goodwill	11	435	869	435	869
		<b>435</b>	<b>869</b>	<b>435</b>	<b>869</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Byggnader och mark	12	519 019	444 962	471 716	399 613
Inventarier	13	3 484	5 634	3 484	5 523
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	81	41 056	81	41 056
		<b>522 584</b>	<b>491 652</b>	<b>475 281</b>	<b>446 192</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Andelar i koncernföretag	15			2 803	2 803
Fordringar hos koncernföretag	16			34 100	36 200
Övriga långfristiga fordringar	17	471	749	212	361
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	65	155	65	155
		<b>536</b>	<b>904</b>	<b>37 180</b>	<b>39 519</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>523 555</b>	<b>493 425</b>	<b>512 896</b>	<b>486 580</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>					
<b>Varulager m m</b>					
Bränsle, vitvaror		379	300	379	300
		<b>379</b>	<b>300</b>	<b>379</b>	<b>300</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
Hyses- och kundfordringar		549	666	472	629
Fordringar hos koncernföretag	16			2 185	2 100
Aktuella skattefordringar		1 243	2 195	1 026	2 138
Övriga fordringar		2 268	2 539	2 195	644
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	335	2 069	321	1 494
		<b>4 395</b>	<b>7 469</b>	<b>6 199</b>	<b>7 004</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>29 469</b>	<b>28 204</b>	<b>24 535</b>	<b>23 595</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>34 243</b>	<b>35 973</b>	<b>31 113</b>	<b>30 899</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>557 798</b>	<b>529 398</b>	<b>544 009</b>	<b>517 479</b>

Eget kapital och skulder 2013.12.31	Not	Koncern		Moderbolag	
		2013	2012	2013	2012
<b>EGET KAPITAL</b>	20				
Aktiekapital		4 600	4 600	4 600	4 600
Bundna reserver/reservfond		26 631	27 738	17 349	17 349
		<b>31 231</b>	<b>32 338</b>	<b>21 949</b>	<b>21 949</b>
Fria reserver		42 853	37 546	33 006	29 308
Årets resultat		2 115	3 702	2 553	3 814
		<b>44 968</b>	<b>41 248</b>	<b>35 559</b>	<b>33 122</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>76 199</b>	<b>73 586</b>	<b>57 508</b>	<b>55 071</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	21			<b>9 734</b>	<b>12 150</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>					
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		128	149	128	149
Avsättningar för uppskjuten skatt	22	3 589	5 721	935	1 968
		<b>3 717</b>	<b>5 870</b>	<b>1 063</b>	<b>2 117</b>
<b>Långfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	23	426 243	410 199	426 243	410 199
		<b>426 243</b>	<b>410 199</b>	<b>426 243</b>	<b>410 199</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	23	27 276	8 929	27 276	8 929
Leverantörsskulder		6 950	12 563	6 600	12 286
Aktuell skatteskuld		0	0	0	0
Övriga skulder		477	1 255	269	1 124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	16 936	16 996	15 316	15 603
		<b>51 639</b>	<b>39 743</b>	<b>49 461</b>	<b>37 941</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>557 798</b>	<b>529 398</b>	<b>544 009</b>	<b>517 479</b>
<b>Ställda säkerheter</b>					
För egna skulder och avsättningar					
Fastighetsinteckningar		82 736	86 148	82 736	86 148
<b>Ansvarsförbindelser</b>					
Fastigo		190	187	190	187

# KASSAFLÖDESANALYS

Verksamhetsåret 2013.01.01-2013.12.31	Not	Koncern		Moderbolag	
		2013	2012	2013	2012
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat efter finansiella poster		3 925	4 079	2 052	3 124
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	25	23 159	16 161	20 974	14 651
Betald skatt		-2 377	-967	-1 837	-758
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>24 707</b>	<b>19 273</b>	<b>21 189</b>	<b>17 017</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>					
Förändring av varulager och pågående arbeten		-79	9	-79	9
Förändring av kortfristiga fordringar		2 122	-2 093	-307	251
Förändring av kortfristiga skulder		-6 451	4 651	-6 828	3 560
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		<b>-4 408</b>	<b>2 567</b>	<b>-7 213</b>	<b>3 819</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-53 797	-65 323	-49 770	-43 659
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	4	0	4
Förändring av finansiella anläggningstillgångar		488	144	2 459	-18 285
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-53 309</b>	<b>-65 175</b>	<b>-47 311</b>	<b>-61 940</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Upptagna lån		53 900	30 000	53 900	30 000
Amortering av skuld		-19 509	-8 465	-19 509	-8 465
Utdelning		-116	-164	-116	-164
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>34 275</b>	<b>21 371</b>	<b>34 275</b>	<b>21 371</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 265</b>	<b>-21 964</b>	<b>940</b>	<b>-19 733</b>
Likvida medel vid årets början		28 204	50 168	23 595	43 328
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>29 469</b>	<b>28 204</b>	<b>24 535</b>	<b>23 595</b>

# TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

## REDOVISNINGSPRINCIPER

### Allmänna principer

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

### Värderings- och omräkningsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Varulager har värderats till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Erfordeligt avdrag för inkurans har gjorts. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Styrelsen har under året antagit en policy för nedskrivning innebärande att nedskrivning av nya fastigheter inte görs de första åren om inte det klart framgår att nedskrivning kommer att bli aktuellt efter tidsperiodens utgång. Utfall driftnetto samt kassaflöden kan sedan användas vid värderingen. Avskrivning på nyproducerade byggnader har gjorts med 4%. Linjär avskrivning görs på avskrivningsbart belopp (anskaffningsvärde med avdrag för beräknat restvärde) över tillgångarnas nyttjandeperiod enligt följande:

#### Moderbolag Koncern

Goodwill och övriga immateriella tillgångar	20%	20%
Byggnader	2 - 4%	2 - 4%
Markanläggning	5%	5%
Byggnadsinventarier	10 alt 20%	10 alt 20%
Maskiner och inventarier	20%	20%

## KONCERNREDOVISNING

### Redovisningsprinciper

Vid upprättande av koncernredovisningen har vägledning hämtats från Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1.

### Grunden för klassificering som dotterbolag

Koncernredovisningen omfattar de företag i vilket moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än hälften av rösterna för samtliga andelar, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande enligt ÅRL 1:4.

### Konsolideringsmetod

Koncernbokslutet är upprättat enligt förvärvsmetoden. Vid förvärvsmetoden betraktas ett företags förvärv av ett dotterföretag som en transaktion varigenom moderbolaget indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder.

### Definitioner av nyckeltal

Soliditet definieras som eget kapital + 78 % av obeskattade reserver i förhållande till balansomslutningen. Avkastning på eget kapital definieras som resultat efter finansiella poster i förhållande till genomsnittligt justerat eget kapital. Balanslikviditet definieras som summa omsättningstillgångar i relation till kortfristiga skulder.

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

	Koncern		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2012
<b>1 HYRESINTÄKTER</b>				
Bostäder	104 846	100 885	104 846	100 885
Lokaler	16 076	13 791	7 799	7 811
Övrigt	3 210	3 097	3 210	3 097
Hyresbortfall bostäder	-1 458	-1 910	-1 458	-1 910
Hyresbortfall lokaler	-288	-269	-288	-269
Hyresbortfall övrigt	-256	-190	-256	-190
Avgår rabatter	-2 122	-2 543	-2 122	-2 543
	<b>120 008</b>	<b>112 860</b>	<b>111 731</b>	<b>106 880</b>
<b>2 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>				
Fakturering till hyresgäster	456	512	456	512
Externt sålda fastighetsskötartjänster	353	332	353	332
Fastighetsskötsel, administration, förvaltning dotterbolag			462	460
Återvunna fordringar	168	103	168	103
Försäkringsersättningar	562	546	562	546
Realisationsvinst vid avyttring inventarier	0	4	0	4
Övriga sidointäkter	105	245	105	245
	<b>1 644</b>	<b>1 742</b>	<b>2 106</b>	<b>2 202</b>
<b>3 FÖRSÄLJNING TILL KONCERNFÖRETAG</b>				
Fastighetsskötsel, administration och förvaltning			462	460
<b>4 DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER</b>				
Fastighetsskötsel och städ	4 150	3 682	4 054	3 621
Reparationer	7 164	?	6 400	6 007
Underhållskostnader	15 991	21 152	15 906	21 142
Taxebundna kostnader	11 586	10 302	11 454	10 167
Uppvärmning	14 385	14 437	13 852	13 893
Övriga driftskostnader	2 384	2 550	2 249	2 416
	<b>55 659</b>	<b>58 999</b>	<b>53 915</b>	<b>57 246</b>



	Koncern		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2012
<b>5 ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING</b>				
Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.				
Revisionsuppdrag	121	78	103	60
Andra uppdrag	0	35	0	30
	<b>121</b>	<b>112</b>	<b>103</b>	<b>90</b>

## 6 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER, FÖRMÅNER TILL STYRELSEN OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

### Medelantalet anställda

Kvinnor	6	6	6	6
Män	21	20	21	20
	<b>27</b>	<b>26</b>	<b>27</b>	<b>26</b>

### Lön, ersättningar och sociala kostnader

Löner och andra ersättningar till styrelse och VD	818	836	818	775
Löner och andra ersättningar till övriga anställda	9 407	9 071	9 407	9 040
Pensionskostnader	1 241	1 185	1 241	1 185
Övriga sociala kostnader, inkl löneskatt	3 464	3 219	3 464	3 190
	<b>14 930</b>	<b>14 311</b>	<b>14 930</b>	<b>14 190</b>

Till personalkostnader hör också uttagsskatt med 2 003 (1 886) tkr.

### Förmåner till styrelsen och ledande befattningshavare

Arvode till styrelsens ordförande i moderbolaget uppgår till 96 (92) tkr. Övriga ledamöters arvoden för verksamhetsåret uppgår till 58 (82) tkr. Inga övriga ersättningar utbetalas utöver vad bolagsstämman beslutat. Samtliga arvoden och ersättningar till styrelsen i koncernen utbetalas från moderbolaget.

VD:s lön under verksamhetsåret uppgår till 664 (601) tkr. Pensionförmåner bygger på allmän pensionsplan samt 3 tkr individuell avgift. Pensionsåldern är 65 år. Vid förtida pensionsavgång från 60 år ska bestämmelserna om sänkt pensionsålder enligt ITP-planen gälla. Vid uppsägning från arbetsgivarens sida utgår oförändrad lön under 6-18 månader beroende på ålder samt avgångsvederlag motsvarande 6 månadslöner (avräkning sker mot inkomst från annan arbetsgivare).

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

	Antal på balansdagen	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Varav män
	2013	2012		
<b>Könsfördelning i företagsledningen</b>				
Styrelseledamöter	7	7	2	5
Ledningsgrupp	6	6	2	4
	<b>Koncern</b>		<b>Moderbolag</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>7 JÄMFÖRELSESTÖRANDE POSTER</b>				
Återbetalning inbetald fastighetsavgift/-skatt	0	1 308	0	1308
<b>8 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER</b>				
Utdelningar	20	9	20	9
Realisationsresultat försäljning aktier och andelar	120	-10	120	-10
Ränteintäkter externa	325	583	284	499
Ränteintäkter dotterbolag			1 511	1037
	<b>465</b>	<b>582</b>	<b>1 935</b>	<b>1 535</b>
<b>9 BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>				
Avsättning till periodiseringsfond			-3 300	-900
Återföring av periodiseringsfond			1 800	2 000
Överavskrivningar byggnader			4 500	0
Överavskrivningar maskiner och inventarier			-583	0
			<b>2 417</b>	<b>1 100</b>
<b>10 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT</b>				
Aktuell skatt	-2 642	-617	-2 262	-758
Rättelser tidigare taxeringsår	-687	-1	-687	0
Förändring uppskjuten skatt	1 519	241	1 033	349
	<b>-1 810</b>	<b>-377</b>	<b>-1 916</b>	<b>-409</b>

	Koncern		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2012
<b>11 GOODWILL</b>				
Ingående anskaffningsvärde	2 173	2 173	2 173	2 173
Anskaffning under året	0	0	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>2 173</b>	<b>2 173</b>	<b>2 173</b>	<b>2 173</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>				
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 304	-869	-1 304	-869
Årets avskrivningar	-434	-435	-434	-435
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 738</b>	<b>-1 304</b>	<b>-1 738</b>	<b>-1 304</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>435</b>	<b>869</b>	<b>435</b>	<b>869</b>
<b>12 BYGGNADER OCH MARK</b>				
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>				
Ingående anskaffningsvärde	697 665	673 749	644 843	642 592
Inköp	94 488	23 916	90 460	2 251
Försäljning/utrangeringar	0	0	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>792 153</b>	<b>697 665</b>	<b>735 303</b>	<b>644 843</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>				
Ingående avskrivningar	-252 703	-239 429	-245 230	-233 356
Årets avskrivningar	-16 962	-13 274	-14 888	-11 874
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-269 665</b>	<b>-252 703</b>	<b>-260 118</b>	<b>-245 230</b>
<b>Ackumulerade nedskrivningar</b>				
Ingående ackumulerade nedskrivningar	0	0	0	0
Årets nedskrivningar	-3 469	0	-3 469	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-3 469</b>	<b>0</b>	<b>-3 469</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>519 019</b>	<b>444 962</b>	<b>471 716</b>	<b>399 613</b>
Taxeringsvärden byggnader	412 316	359 539	389 923	341 137
Taxeringsvärden mark	93 095	77 664	90 178	74 666
	<b>505 411</b>	<b>437 203</b>	<b>480 101</b>	<b>415 803</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

	Koncern		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2012
<b>13 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER</b>				
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	16 433	15 719	15 292	14 578
Inköp	284	714	284	714
Försäljningar/utrangeringar	-886	0	-401	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 831</b>	<b>16 433</b>	<b>15 175</b>	<b>15 292</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>				
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 799	-8 330	-9 769	-7 411
Försäljningar/utrangeringar	886	0	-2 323	-2 358
Årets avskrivningar	-2 434	-2 469	401	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 347</b>	<b>-10 799</b>	<b>-11 691</b>	<b>-9 769</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>3 484</b>	<b>5 634</b>	<b>3 484</b>	<b>5 523</b>
<b>14 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGAR</b>				
Björktuna etapp 2, Stenstorp	0	9 739	0	9 739
Yxan 2	0	14 969	0	14 969
Vagnmakaren 6	0	91	0	91
Midgård 1	0	16 165	0	16 165
Falköping Ranten 2:14	0	11	0	11
Eventuella projekt	81	81	81	81
	<b>81</b>	<b>41 056</b>	<b>81</b>	<b>41 056</b>
<b>15 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG</b>				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden			2 803	2 803
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>			<b>2 803</b>	<b>2 803</b>
	<b>Kapitalandel</b>	<b>Rösträttsandel</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Bokförtvärde</b>
Fastighets AB Mösseberg	100%	100%	39 909	2 803
<b>Uppgifter om organisationsnummer och säte:</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	<b>Eget kapital</b>	<b>Varav årets resultat</b>
Fastighets AB Mösseberg	556000-5190	Falköping	12 085	1 283

	Koncern		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2012
<b>16 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG</b>				
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>			<b>38 300</b>	<b>20 000</b>
Tillkommande fordringar			85	20 000
Avgående fordringar			-2 100	-1 700
<b>Utgående balans</b>			<b>36 285</b>	<b>38 300</b>
<b>varav långfristig</b>			<b>34 100</b>	<b>36 200</b>
<b>varav kortfristig</b>			<b>2 185</b>	<b>2 100</b>
<b>17 ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR</b>				
Uppskjuten momsfordran	259	388	0	0
Fordran återbäring HBV	212	361	212	361
	<b>471</b>	<b>749</b>	<b>212</b>	<b>361</b>
Det totala momsfordransbeloppet uppgår till 1 294 250 kr. Det återvinns genom jämkning under en 10-årsperiod (2006 - 2015) med 129 425 kr per år.				
<b>18 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>				
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>				
Ingående balans	155	180	155	180
Avgående anskaffningsvärden	-90	-25	-90	-25
<b>Utgående balans</b>	<b>65</b>	<b>155</b>	<b>65</b>	<b>155</b>
<b>Specifikation andra långfristiga värdepappersinnehav</b>			<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde</b>
SABO Byggnads Försäkringar			25	25
HBV Andel			1	40
Aktier Swedbank			0	0
				<b>65</b>
<b>19 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>				
Fastighetsförsäkring	0	838	0	706
Övriga försäkringar	22	72	22	72
Övriga förutbetalda kostnader	299	932	299	489
Övriga upplupna intäkter	14	227	0	227
	<b>335</b>	<b>2 069</b>	<b>321</b>	<b>1 494</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### 20 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL KONCERNEN

	Aktie kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 600	27 738	37 546	3 702
Vinstdisposition enligt beslut av årets årsstämma			3 586	-3 702
Förskjutning mellan bundna och fria reserver samt förändring uppskjuten skatt		-1 107	1 107	
Årets resultat				2 115
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 600</b>	<b>26 631</b>	<b>42 853</b>	<b>2 115</b>
	Aktie kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat

### Moderbolaget Antal A-aktier: 46 000 st

	Aktie kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 600	17 349	29 308	3 814
Vinstdisposition enligt beslut av årets årsstämma			3 814	-3 814
Utdelning			-116	
Årets resultat				2 553
Belopp vid årets utgång	<b>4 600</b>	<b>17 349</b>	<b>33 006</b>	<b>2 553</b>
	Koncern		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2012

### 21 OBESKATTADE RESERVER

Periodiseringsfond tax 2008			0	1 800
Periodiseringsfond tax 2009			1 400	1 400
Periodiseringsfond tax 2010			1 100	1 100
Periodiseringsfond tax 2011			350	350
Periodiseringsfond tax 2012			2 100	2 100
Periodiseringsfond tax 2013			900	900
Periodiseringsfond tax 2014			3 300	0
Akkumulerad överavskrivning på maskiner och inventarier			584	0
Akkumulerad överavskrivning på byggnader			0	4 500
			<b>9 734</b>	<b>12 150</b>
Den uppskjutna skatteskulden i obeskattade reserver uppgår till			2 141	2 673
Skattesats			22,0%	22,0%

	Koncern		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2012
<b>22 AVSÄTTNINGAR FÖR SKATTER</b>				
Temporär skillnad fastigheter	1 235	2 861	1 235	2 861
Temporär skillnad goodwill	96	0	96	0
Temporär skillnad bolåneposter	-396	-893	-396	-893
Uppskjuten skatt i obeskattade reserver	2 654	3 753		
	<b>3 589</b>	<b>5 721</b>	<b>935</b>	<b>1 968</b>
<b>23 LÅNG- OCH KORTFRISTIGA SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>				
<b>Koncernen, moderbolaget</b>				
Förfallotid senare än 5 år efter balansdagen Skulder till kreditinstitut amorteras normalt med 2 % per år. Lånen förlängs succesivt i takt med lånens konverteringsdagar och redovisas därför som långfristiga då avsikten är att de ska förnyas även om de formellt sett är kortfristiga.				
	Förfaller till betalning			
	Skuld per 2013-12-31	Inom ett år	Mellan ett till fem år	Senare än fem år
Skuld kreditinstitut	453 519	27 276	37 200	389 043
<b>Summa</b>	<b>453 519</b>	<b>27 276</b>	<b>37 200</b>	<b>389 043</b>
<b>Länestruktur och räntebindningstid</b>				
		Lånebelopp	Snittränta	Andel lån %
Rörligt		79 164	1,55	14
2014		95 030	2,86	22
2015		88 368	3,53	20
2016		77 403	2,76	18
2017		83 425	2,24	19
2018		30 129	3,03	7
		<b>453 519</b>	<b>2,67</b>	<b>100</b>
Som säkerhet för skulder till kreditinstitut har följande ställts:				
Kommunal borgen				370 783
Pantbrev i fastigheter				82 736

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

	Koncern		Moderbolag	
	2013	2012	2013	2012
<b>24 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>				
Upplupna löner och semesterlöner	1 783	1 631	1 783	1 631
Upplupna sociala kostnader	941	612	941	612
Upplupna räntekostnader	2 305	2 070	2 305	2 070
Förskottsbetalda hyror	7 960	7 430	6 559	6 058
Upplupen fastighetsskatt	1 795	1 831	1 655	1 706
Övriga upplupna kostnader	2 152	3 421	2 073	3 526
	<b>16 936</b>	<b>16 996</b>	<b>15 316</b>	<b>15 603</b>
<b>25 JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET</b>				
Av- och nedskrivningar	23 301	16 177	21 116	14 667
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-120	-4	-120	-4
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	0	10	0	10
Förändring avsättning pension	-22	-22	-22	-22
	<b>23 159</b>	<b>16 161</b>	<b>20 974</b>	<b>14 651</b>

Falköping den 19 mars 2014

  
Dan Hövskär  
Styrelseordförande

  
Ed Kahrs  
Vice styrelseordförande

  
Ingegerd Darius Reinholdsson

  
Ingalill Bergsten

  
Conny Johansson

  
Conny Runesson

  
Carl-Erik Skärman

  
Anders Johansson  
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 mars 2014

  
Anders Öhling  
Auktoriserad Revisor



## FEMÅRSÖVERSIKT

<b>FASTIGHETSBESTÅND</b>	<b>ANTAL</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Bostäder	Antal	1 879	1 825	1 825	1 815	1 756	1 740
Lokaler	Antal	95	95	92	87	86	86
Garage	Antal	582	570	570	518	517	517
P-Platser	Antal	666	611	611	645	596	596
Bostadsyta	Kvm	119 143	115 355	115 355	113 100	109 599	108 178
Lokalyta	Kvm	11 335	11 032	10 332	7 552	7 056	7 056

### UTHYRNING

Outhyrda lägenheter	Antal	14	21	23	33	49	35
Hyresbortfall lägenheter							
inkl rabatter	tkr	3 580	4 454	4 741	6 398	4 976	5 295
Hyresbortfall lok. o gar.	tkr	544	459	626	658	747	523
Antal flyttningar	Antal	429	443	455	434	407	385

### RESULTATRÄKNING

Omsättning	tkr	113 837	109 082	105 817	99 989	94 720	91 240
Rörelsekostnader exkl av- och nedskrivningar	tkr	78 983	80 477	75 349	78 369	72 740	65 430
Av- och nedskrivningar	tkr	21 116	14 667	14 555	13 678	10 586	10 369
Finansiella intäkter	tkr	1 935	1 535	1 695	1 083	1 119	2 493
Finansiella kostnader	tkr	13 621	13 657	13 729	8 528	8 366	12 688
Resultat efter boksluts- dispositioner och skatt	tkr	2 553	3 814	4 422	629	2 591	3 083

### BALANSRÄKNING

Bokfört värde fastigheter	tkr	471 716	399 613	409 236	399 396	332 989	338 150
Fastighetslån	tkr	453 519	419 128	397 593	407 123	377 935	329 746
Justerat eget kapital	tkr	65 101	63 259	61 187	57 612	61 549	58 308

### NYCKELTAL

Balanslikviditet	%	62,9	81,6	151,6	191,9	156,0	108,7
Soliditet	%	12,0	12,4	12,5	11,7	12,4	13,0

### ÖVRIGT

Årsarbetskrafter	Antal	27	26	26	26	26	25
------------------	-------	----	----	----	----	----	----

## Revisionsberättelse

Till årsstämman i Falköpings Hyresbostäder AB, org. nr 556196-6275

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Falköpings Hyresbostäder AB för räkenskapsåret 2013. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 9-15, 21-34 samt sida 39.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen.*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Falköpings Hyresbostäder AB för räkenskapsåret 2013.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

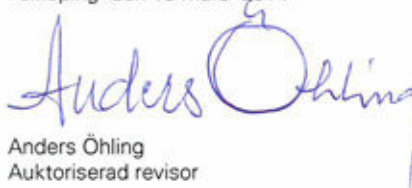
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Falköping den 19 mars 2014



Anders Öhling  
Auktoriserad revisor

**Granskningsrapport**  
**till årsstämman i Falköpings Hyresbostäder Aktiebolag**  
Org.nr: [556196-6275](#)

Vi, av fullmäktige i Falköpings kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat bolagets verksamhet.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån av bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt.

Den plan avseende riktlinjer för tagande av muta och internkontroll som fastställdes av styrelsen i januari 2013, har omarbetats. Någon rapport avseende utfallet av interkontrollen har ej presenterats.

Falköping 2014-03-19



Kerstin Allestam

av kommunfullmäktige i Falköping  
utsedd lekmannarevisor



Anne-Mari Sahlström

av kommunfullmäktige i Falköping  
utsedd lekmannarevisor



[www.hyresbo.se](http://www.hyresbo.se)

HUVUDKONTOR: DOTORPSGATAN 53, 521 44 FALKÖPING. TELEFON: 0515-88 75 50. FAX: 0515-132 06.